

# WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

Delegatura w Jeleniej Górze  
ul. 1 Maja 23, 58-500 Jelenia Góra  
tel. (75) 752 68 65, (75) 645 97 57

dwkz-ig@dwkz.pl  
ePUAP: /dwkz/skrytka  
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



**URZĄD MIASTA  
KAMIENNA GÓRA**

JG/N.5150.91.2025.PC

Jelenia Góra, dnia 15 października 2025 roku

20.10.2025

WPEŁNYŁO - BIURO OBSŁUGI KLIENTA

**Burmistrz Miasta Kamienna Góra**

Plac Grunwaldzki 1

58-400 Kamienna Góra

L.dz. ....

ilość zał. .... Podpis .....

dotyczy: BAM.6722.5.2023

W związku z zawiadomieniem Burmistrza Miasta Kamienna Góra, Plac Grunwaldzki 1, 58-400 Kamienna Góra, z dnia 17.09.2025 r. (data wpływu 17.09.2025 r.), znak BAM.6722.5.2025, o podjęciu przez Radę Miasta Kamienna Góra Uchwały nr XVI/110/25 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Wrzosowej i Różanej w Kamienniej Górze, przekazuję następujące wnioski:

## I. Ogólne zalecenia.

1. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać część tekstową i graficzną. Zapisy w tekście i oznaczenia na rysunku powinny być precyzyjne i szczegółowe, tzn. określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia. Dodatkowo wskazana jest forma elektroniczna.

## II. Ochrona krajobrazu kulturowego.

2. W tekście planu i na rysunku planu zamieścić obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków. Dotyczy to budynków, pomników, małej architektury, zabytkowych cmentarzy, zabytków techniki, stanowisk i zabytków archeologicznych, parków z oznaczeniem granic ochrony konserwatorskiej uwzględniając historyczne granice założeń, ustalone na podstawie najnowszych badań historyczno- naukowych.
3. Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wprowadzić oznaczenie graficzne oraz osobny punkt odnoszący się do przepisów odrębnych
4. Dla innych obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków, w tym znajdujących w gminnej ewidencji zabytków wprowadzić oznaczenie graficzne oraz listę obiektów i obszarów podlegających ochronie.
5. Należy wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej w granicach historycznych układów ruralistycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wprowadzić oznaczenie graficzne tych stref. W obrębie tych stref należy wprowadzić następujące zapisy:

### II.1. Dla budynków zabytkowych, ujętych w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków:

1. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wprowadzić oznaczenie graficzne oraz osobny punkt odnoszący się do przepisów odrębnych.
2. Dla innych obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków, w tym znajdujących w GEZ wprowadzić oznaczenie graficzne oraz listę obiektów i obszarów podlegających ochronie.
3. Wprowadzić zapisy dla obiektów znajdujących w GEZ w zakresie ich ochrony: historycznej bryły budynku, rzutu, formy dachu i jego historycznego pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego,

historycznej faktury i kolorystyki tynku oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych.

4. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wprowadzić zapisy w zakresie, przywrócenia zdegradowanych lub zniszczonych oryginalnych elementów budynków oraz usunięcia współczesnych elementów dysharmonizujących, m. in. przywrócenie detalu architektonicznego, historycznej formy stolarki okiennej, ujednolicenie formy i kolorystyki stolarki dla całego budynku oraz ujednolicenie kolorystyki elewacji, przywrócenie historycznej formy i pokrycia dachu.
5. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wprowadzić zapisy wykluczające stosowanie współczesnych materiałów budowlanych kolidujących z ich historycznym charakterem (blachodachówka, gont bitumiczny, siding, kompozytowe deski elewacyjne, beton drewnopodobny).
6. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wprowadzić zapisy dotyczące montażu zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych) w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki. Wprowadzić zakaz montażu paneli fotowoltaicznych na widocznych z ciągów komunikacyjnych połaciach dachu.
7. Na budynkach zabytkowych (w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków) nie dopuszcza się lokalizowania reklam, tablic informacyjnych w postaci urządzeń technicznych, tablic, płacht itp. zaburzających wygląd bryły i elewacji budynku poprzez przesłanianie otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i innych elementów tworzących podziały i wystrój elewacji (np. konstrukcja szachulcowa, przysłupowa, deskowanie). Reklamy i tablice informacyjne na elewacjach budynków zabytkowych powinny być umieszczane w sposób uporządkowany i wkomponowany w wystrój elewacji. Dopuszczalne powinny być jedynie reklamy i tablice informacyjne odnoszące się do działalności prowadzonej w obrębie danej nieruchomości.
8. W przypadku rozbiórki, zawalenia się lub zniszczenia z powodów losowych dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków ustala się nakaz odtworzenia budynku zgodnie z istniejącymi materiałami ikonograficznymi.
9. Należy dążyć do zachowania pierwotnego układu przestrzennego. Z uwagi na istniejące już duże nasilenie inwestycji nie wprowadzać nowych terenów pod zabudowę. Nie wprowadzać zabudowy o symetrycznym układzie budynków - w typie osiedla miejskiego a także sklepów wielkopowierzchniowych.

## II.2. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

10. **Należy dążyć do zachowania pierwotnego układu przestrzennego. Z uwagi na istniejące już duże nasilenie inwestycji nie wprowadzać nowych terenów pod zabudowę.**
11. Nie wprowadzać stref handlu wielkopowierzchniowego, gospodarczej, górnictwa, otwartej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej, w pozostałych funkcjach wykluczyć funkcje dodatkowe takie jak: ogródki działkowe, handel wielkopowierzchniowy, tereny letniskowe i rekreacji indywidualnej (przede wszystkim dla zabudowy o funkcji turystycznej o powierzchni mniejszej lub równej 35m<sup>2</sup>), biogazowni, składów, magazynów, elektrowni wiatrowych, słonecznych, wodnych. Nie wprowadzać zabudowy o symetrycznym układzie budynków - w typie osiedla miejskiego a także sklepów wielkopowierzchniowych.
12. **W ramach określania standardów urbanistycznych wprowadzić uwarunkowania gwarantujące, że nowa zabudowa nie będzie przewyższać ciągów zabudowy historycznej, za wyjątkiem zabudowy odtwarzanej na podstawie dokumentów historycznych - projektów, ikonografii itp. W obrębie skupisk zabudowy zabytkowej należy dostosować intensywność zabudowy jak i udział powierzchni biologicznie czynnej do historycznego sposobu zagospodarowania i intensywności zabudowy. Kubaturę, szerokość elewacji frontowej i wysokość nowej zabudowy należy kształtować w oparciu o budynki zabytkowe. Dopuszczalna wysokość i ilość kondygnacji na poszczególnych**

terenach powinna nawiązywać do najbliższej sąsiadującej zabudowy historycznej. Wysokość jak i ilość kondygnacji nowej zabudowy należy zapisać jako mierzoną od najniżej położonego terenu przy budynku nieprzekształconego robotami budowlanymi. Należy także wprowadzić minimalną wysokość nowej zabudowy w celu uniknięcia powstawania obiektów o proporcjach dysharmonizujących z zabudową historyczną. Nie wprowadzać zabudowy wielkogabarytowej, apartamentowej lub o charakterze osiedla miejskiego (zespołów bloków mieszkalnych) a także sklepów wielkopowierzchniowych.

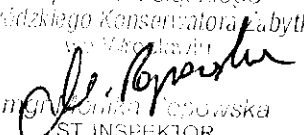
13. Wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy nie tylko od strony ulic ale także od strony zaplecza terenów pod zabudowę w celu zapobieżenia nadmiernemu rozciąganiu zabudowy w głąb działki oraz stworzenia niezabudowanych obszarów zmniejszających intensywność oddziaływania nowej zabudowy na krajobraz kulturowy. Szczególnie istotne jest pozostawienie wolnych od zabudowy terenów wzdłuż cieków wodnych oraz terenów zielonych w głębi obszarów zabudowy pełniących istotną funkcję krajobrazową w historycznych układach urbanistycznych i ruralistycznych. Obszary te powinny zostać objęte strefami planistycznymi o profilu funkcjonalnym ograniczonym do zieleni (urządzonej lub naturalnej), rekreacji.
14. Przy kształtowaniu nowej zabudowy określa się wymóg dostosowania gabarytów i formy nowej zabudowy do historycznej, miejscowej tradycji architektonicznej (cechy regionalne architektury) i kompozycji przestrzennej w formie konkretnego zapisu w zakresie intensywności zabudowy, skali, formy bryły, rozmiarów, linii zabudowy a w szczególności technologii budowania (występowanie konstrukcji mieszanych), cech architektonicznych (nachylenie połaci i forma i pokrycie dachów, opracowanie elewacji i jej elementów składowych, kolorystyka, stosowania odpowiednich historycznych gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, detale wzbogacające architekturę np. lukarny, ryzality), stosowania materiałów naturalnych (tradycyjnych). Należy unikać elementów wykończeniowych o niskich wartościach estetycznych takich jak siding-PVC.
15. **Przy wyznaczaniu stref przeznaczonych pod nową zabudowę należy przewidzieć wprowadzenie stref zieleni i rekreacji pomiędzy ciągami/zespołami zabudowy, wytworzenie wnętrz krajobrazowych.**
16. Należy wprowadzić zakaz kształtowania zabudowy o tej samej formie architektonicznej w zespołach zabudowy w obrębie jednej działki oraz działek sąsiadujących. Wprowadzić zakaz lokalizacji więcej niż dwóch budynków w obrębie jednej działki.
17. Kształtowanie zabudowy: dachy – o kącie nachylenia minimum 40 stopni, dwuspadowe, symetryczne, z wyraźnymi okapami, pokrycie z dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym, łupkiem naturalnym bądź sztucznym, blachą na rąbek stojący lub układanej w karo. Wyklucza się stosowanie papy, gontu bitumicznego, blachodachówki, strzech. Wymagane stosowanie elementów wzbogacających architekturę – lukarn, ryzalitów, werand, ganków; Należy stosować charakterystyczne dla zabudowy historycznej architektoniczne elementy dekoracyjne – gzymsy, opaski okienne, deskowania ścian szczytowych w formie pionowej, konstrukcja szachulcowa, wyraźnie zaznaczone cokoly, przy wykorzystaniu materiałów tradycyjnych – kamień, drewno, cegła, tynk w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy. Wyklucza się zastosowanie sidingu. Układ okien symetryczny, z podziałami zewnętrznymi w postaci ślemion i szprosów, zakaz stosowania dużych przeszkleń bez podziałów, zakaz stosowania wypełnień balustrad w formie szklanej.
18. Zakaz budowy obiektów w stylu „zakopiańskim - góralskim” – z bali drewnianych.
19. Wyklucza się lokalizowanie wielopoziomowych garaży otwartych
20. Nową zabudowę kształtować w dostosowaniu do naturalnego ukształtowania terenu oraz ograniczając do minimum niwelację terenu, z maksymalnym zachowaniem zieleni wysokiej, cieków wodnych, formacji skalnych, kamiennych murów oporowych.
21. W przypadku inwestycji tworzących nowe zespoły zabudowy mieszkalnej, należy utrzymać pierwotny układ przestrzenny.
22. **Zakaz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych (w jakichkolwiek formach) w miejscach widocznych we wnętrzach krajobrazowych, ciągach i zespołach zabudowy i na zabudowie;**

23. Wprowadzić uwarunkowania dotyczące nawiązania do wzorów historycznych w formie i materiałach stosowanych w np. ogrodzeniach, oświetleniu ulicznym, nawierzchni dróg, mostach, czy przystankach komunikacji miejskiej.
24. **Jeżeli występują, wyznaczyć obszary ochrony widokowej i ekspozycji. Należy wyznaczyć obszary ochrony widokowej wglądów krajobrazowych oraz osie widokowe w ciągach ulic skierowane na historyczne dominanty (np. wieże kościelne, budynki zabytkowe).** W obrębie osi widokowych ulic zakazać rozwieszania banerów reklamowych między budynkami, za wyjątkiem miejskich imprez sportowych, kulturalnych. Nie wprowadzać dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne (np. wieże kościelne) i obiekty zabytkowe.
25. **Ochronie podlegają także takie elementy tworzące krajobraz kulturowy jak niezabudowane i niezalesione wnętrza krajobrazowe, formacje skalne, groble, mury oporowe, ciągi przyrodnicze cieków naturalnych wraz z kamiennym obmurowaniem brzegów oraz systemem mostów i kładek, pierwotny układ drogowy, wglądy widokowe oraz ekspozycja obiektów zabytkowych.**
26. W zasięgu opracowania należy nanieść na plan stanowiska archeologiczne o znanej lokalizacji odkryte w trakcie badań AZP oraz później. Dla stanowisk wyznaczyć strefę ochronną „OW” – obserwacji archeologicznej. Wszelkie roboty ziemne wymagają prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych podjęcia ratowniczych badań archeologicznych.

II.3. W strefach ochrony konserwatorskiej wszelkie prace remontowe przy budynkach zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków) oraz historycznych nie ujętych w geoz i także zamierzenia budowlane w zakresie nowych inwestycji należy obligatoryjnie uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wymienione wnioski i zalecenia konserwatorskie są niezbędne dla zapewnienia ochrony zabytków na terenie objętym opracowaniem planu. Kształtowanie nowej zabudowy musi uwzględniać kontekst kulturowy i urbanistyczny, a przede wszystkim nawiązywać do cech miejscowej tradycji budowlanej, która powinna być widoczna i wyeksponowana.

Materiały archiwalne, opracowania konserwatorskie i ewidencja zabytków dostępna w siedzibie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze, ul. 1-go Maja 23.

Z up. Dolnośląskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
w Jeleniej Górze  
  
mgr inż. Renata Lepowska  
ST. INSPEKTOR

Otrzymują:  
1. Burmistrz Miasta Kamienna Góra  
2. aa/PO

spełniono obowiązek wynikający z RODO

Sprawę prowadzi starszy Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych – Paweł Orłowski – te. 075 64 59 755 (w godz. 9.00-12.00), p.orlowski@dwkz.pl

DD66B+8-R